



**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, CERRAH MAHALLESİ,  
241-1974 ADALARIN BATISI, 1975 ADANIN DOĞUSUNDAKİ  
ALAN İLE 229 ADA 2 NOLU PARSELE AİT;  
CERRAH REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PIN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
..... / ..... / ..... Tarih ve  
..... Sayılı Kararı onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, İNEGÖL İLÇESİ, CERRAH MAHALLESİ, 241-1974 ADALARIN BATISI, 1975 ADANIN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE 229 ADA 2 NOLU PARSELE AİT; CERRAH REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

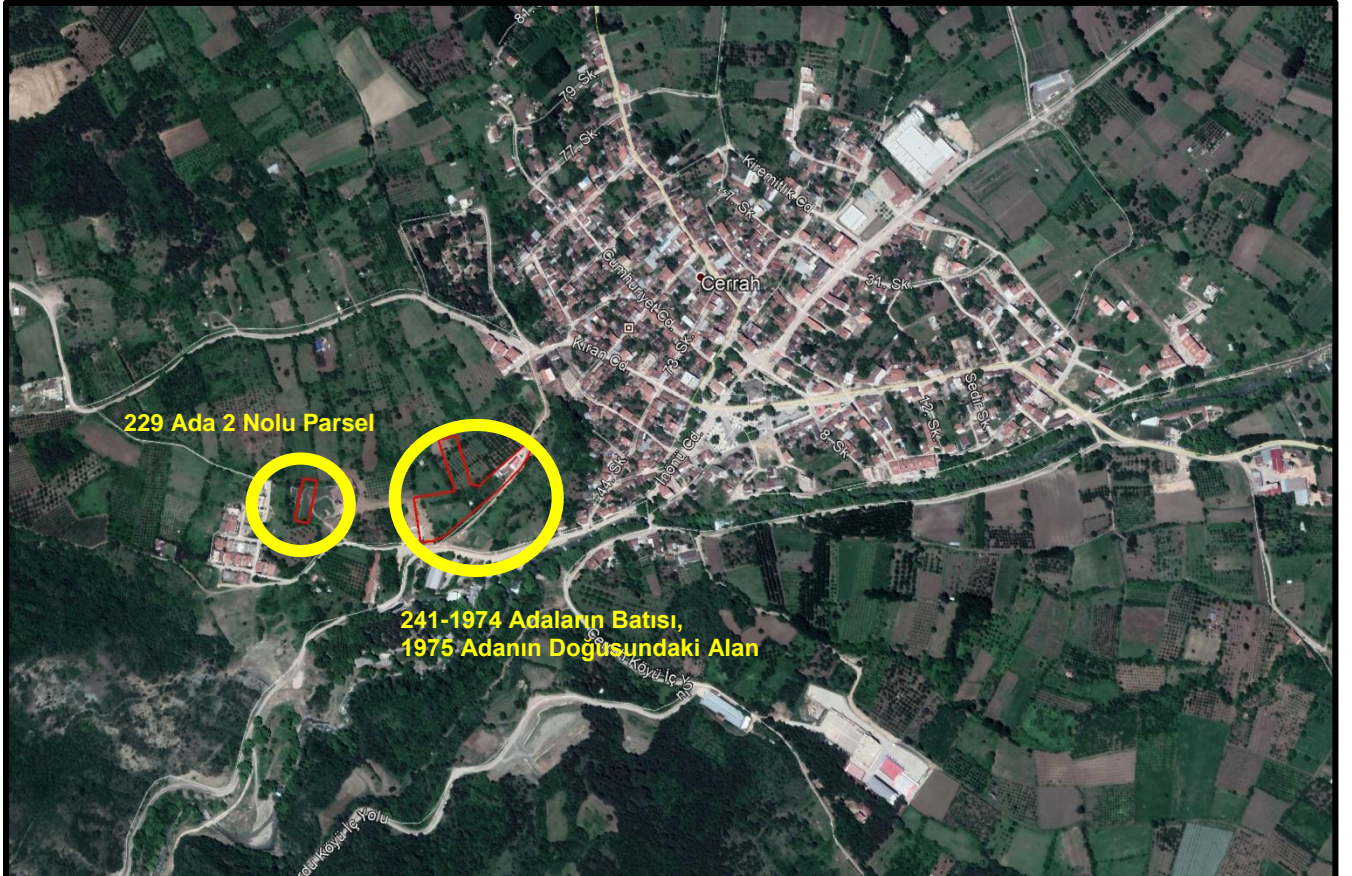
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi, 241-1974 Adaların Batısı, 1975 Adanın Doğusundaki Alan ile 229 Ada 2 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli Cerrah Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Cerrah Revizyon Nazım İmar Planında; 241 Adanın Bulunduğu alan “Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı”, 1974 ve 1975 Adanın bulunduğu alan “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”, 241 – 1974 Adaların batısında bulunan alan ile 1975 Adanın doğusunda bulunan alan “Park ve Yeşil Alan”, 229 Ada 2 Nolu Parsel de “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.

İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 241-1974-1975 Adaların bulunduğu bölgede imar uygulaması tamamlandığından, ikinci bir DOP kesintisi yapılamayacağından mevcut imar parsellerinin imar parsellerinin imar durumlarında sıkıntılar yaşandığından ilgili adaların tekrar düzenlenmesini talep etmiştir. İlgili talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Cerrah Revizyon Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

**KONUM**

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Cerrah Mahallesi, 241-1974 Adaların Batısı, 1975 Adanın Doğusundaki Alan ile 229 Ada 2 Nolu Parsel; Cerrah mahalle merkezinin güneybatısında konumlanmıştır. 241 Ada güneydoğu yönünde Altınbaşak Caddesine, kuzeybatı yönünde 1056. Sokağa, 1974 Ada kuzey yönünde 1049. Sokağa, güneydoğu yönünde 1056. Sokağa, 1975 Ada kuzey yönünde Kıbrıs Caddesine, güney yönünde 1056. Sokağa, 229 Ada 2 Nolu Parsel kuzey yönünde Kıbrıs Caddesine, güney yönünde 1056. Sokağa, batı yönünde ise İhlamur Sokağa cephelidir.

**Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Konumu**



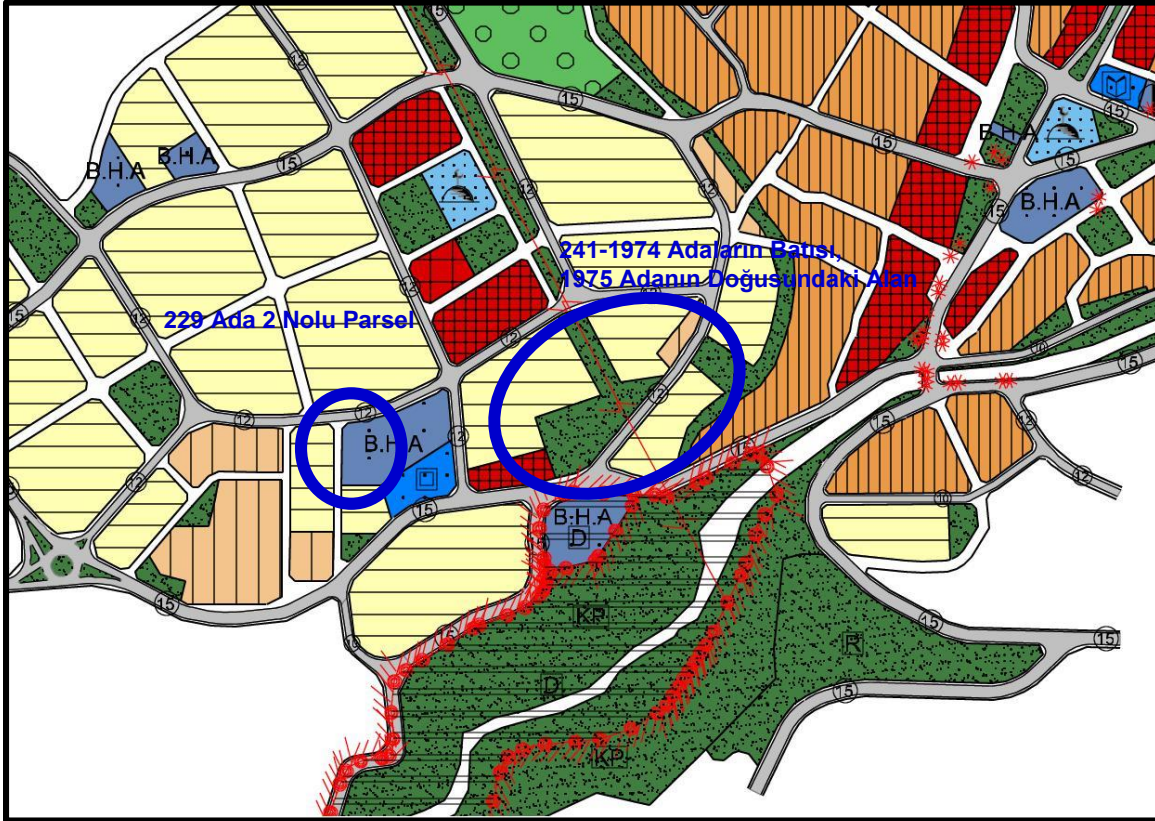


## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Cerrah Mahallesi, 241-1974 Adaların Batısı, 1975 Adanın Doğusundaki Alan ile 229 Ada 2 Nolu Parsel 1/5000 Ölçekli Cerrah Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Cerrah Revizyon Nazım İmar Planında; 214 Adanın Bulunduğu alan “Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı”, 1974 ve 1975 Adanın bulunduğu alan “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”, 241 – 1974 Adaların batısında bulunan alan ile 1975 Adanın doğusunda bulunan alan “Park ve Yeşil Alan”, 229 Ada 2 Nolu Parsel de “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı Plan Örneği



## GEREKÇE

İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 241-1974-1975 Adaların bulunduğu bölgede imar uygulaması tamamlandığından, ikinci bir DOP kesintisi yapılamayacağından mevcut imar parsellerinin imar parsellerinin imar durumlarında sıkıntılar yaşandığından ilgili adaların tekrar düzenlenmesini talep etmiştir. Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Onaylı 1/5000 Ölçekli Cerrah Revizyon Nazım İmar Planında; 214 Adanın Bulunduğu alan “Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı”, 1974 ve 1975 Adanın bulunduğu alan “Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”, 214 – 1974 Adaların batısında bulunan alan ile 1975 Adanın doğusunda bulunan alan “Park ve Yeşil Alan”, 229 Ada 2 Nolu Parsel de “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- İnegöl Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 19.03.2019 Tarih ve 49593439-115.01.02-E.394 Sayılı Yazısının;

“İlçenin Cerrah Mahallesi 241-1974 ve 1975 Nolu Adaların bulunduğu bölgede imar uygulaması tamamlanmış olup, ikinci bir DOP kesintisi yapılamayacağından ve mevcut imar parsellerinin imar durumlarında sıkıntılar yaşandığından ilgili adaların tekrar düzenlenerek imara müsait hale gelmeleri için plan değişikliği yapılması gerektiği,”





**Tablo 1: Arazi Kullanım Kararları Tablosu**

Kullanımlar	Meri Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı	897,91	1.723,63	+825,72
Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	376,65	0,00	-376,65
Belediye Hizmet Alanı	851,47	0,00	-851,47
Park ve Yeşil Alan	6.456,69	6.859,09	+402,40
<b>Plan Değişikliği Alanı</b>	<b>8.582,72</b>	<b>8.582,72</b>	<b>0,00</b>

Plan değişikliği önerisinde;

Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (100 Kişi/Ha) 376,65 m<sup>2</sup> azaltılmış olduğundan nüfus da 4 kişi azalmıştır.

Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı (150 Kişi/Ha) 825,72 m<sup>2</sup> artmış olduğundan nüfus 12 kişi artmıştır.

Toplamda plan değişikliğine konu alanda artan kişi sayısı = 12 – 4 = 8 kişidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablosuna göre kişi başı 20,25 m<sup>2</sup> olduğundan;

8 kişinin ihtiyacı olan kentsel sosyal teknik altyapı alanı = 8 x 20,25 = 162,00 m<sup>2</sup>'dir.

Plan değişikliği önerisinde Park ve Yeşil Alan 402,40 m<sup>2</sup> artırılarak artan nüfusun ihtiyacı olan 162,00 m<sup>2</sup>'den 240,40 m<sup>2</sup> daha fazla planlanmıştır.

Plan değişikliği önerisi plan genelinde kentsel sosyal teknik altyapı alanını artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.